



KANTOR NOTARIS
EDDY NYOMAN WINARTA, SH.

Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav. 31 - 32
Jln. By Pass Ngurah Rai No. 5
Kuta - Badung - Bali - Indonesia
Telp. (0361) 759776 - 766911, Fax. (0361) 766909



- S A L I N A N -

AKTA :

Nomor : ===== 94 =====
Tanggal : 25 NOVEMBER 2022
Hal : SEWA MENYEWA TANAH

- SEWA MENYEWA TANAH -

Nomor : 94.-

KANTOR NOTARIS
EDDY NYOMAN WINARTA, SH
KOMP. PERTOKOAN SEGI TIGA EMAS
KAW. 31 - 32
JL. BY PASS NGURAH RAI NO. 5
KUTA - BADUNG

-Pada hari ini, hari Jumat tanggal duapuluh lima November duaribu duapuluh dua, pukul 14.00 Wita (empatbelas titik nol nol Waktu Indonesia Bagian Tengah).-----

-Hadir dihadapan saya, EDDY NYOMAN WINARTA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung yang berkedudukan di Kuta, dengan dihadiri oleh saksi saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan dalam bagian akhir dari akta ini :-----

-Tuan I GUSTI [REDACTED] lahir di Badung, pada tanggal 31-12-1957 (tigapuluh satu Desember seribu sembilanratus limapuluh tujuh), Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Banjar Batu Pererenan, Kelurahan/Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, pemegang kartu tanda penduduk nomor : [REDACTED]-----

-Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mendapat persetujuan dari Nyonya I GUSTI [REDACTED] (isteri dari I GUSTI [REDACTED]), lahir di Badung, pada tanggal 31-12-1960 (tigapuluh satu Desember seribu sembilanratus enampuluh), Petani/Pekebun, bertempat tinggal bersama sama dengan suaminya tersebut diatas, sebagaimana ternyata dari Surat Persetujuan tertanggal 24-11-2022 (duapuluh empat November duaribu duapuluh dua), dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup dan dilekatkan pada aseli minuta akta ini;-----

-Selanjutnya dalam akta ini disebut :-----

----- Pihak Pertama - Yang Menyewakan. -----

- Tuan YURY FILIMONOV, lahir di Ussr, pada tanggal 09-06-1979 (sembilan Juni seribu sembilanratus tujuh puluh sembilan), swasta, bertempat tinggal di 125252 Russia, Moscow, proezd Berezovoy Roshi 12-479 dan pada saat ini berada di Kuta Badung;-----

-Menurut keterangannya Warga Negara Rusia, pemegang passport nomor: 76 8290462, dikeluarkan di Rusia, pada tanggal 01-08-2022 (satu Agustus duaribu duapuluh dua) passport mana untuk keperluan ini telah diperlihatkan kepada saya, Notaris dan copinya dilekatkan pada aseli minuta akta ini.-----

-Selanjutnya dalam akta ini disebut : -----

----- Pihak Kedua - Penyewa -----

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

-Para Penghadap terlebih dahulu menerangkan :-----

-Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik atas sebidang tanah yang akan disebutkan dan diuraikan dibawah ini;-----

-Bahwa Pihak Kedua bermaksud untuk menyewa atas sebagian tanah yaitu seluas seluas kurang lebih 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan Pihak Pertama (gambar denah terlampir);-----

-Bahwa Pihak Pertama telah menyediakan akses jalan selebar kurang lebih 4 M (empat meter) sepanjang menuju lokasi tanah yang disewa Pihak Kedua;-----

-Sehubungan dengan hal hal tersebut diatas Penghadap Pihak Pertama menerangkan dengan ini menyewakan kepada penghadap Pihak Kedua dan Penghadap Pihak Kedua menerangkan dengan ini menyewa dari penghadap Pihak Pertama : -----

-Sebagian tanah yaitu seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor : 443, menurut surat ukur

tertanggal 22-12-2003 (duapuluh dua Desember duaribu tiga), nomor :
612/Pererenan/2003, seluas 2165 M2 (duaribu serratus enampuluh lima
meter persegi), terletak di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi,
Kabupaten Badung, Propinsi Bali, satu dan lain sebagaimana yang lebih
jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 21-05-2004
(duapuluh satu Mei duaribu empat), dikeluarkan oleh yang berwenang di
Kabupaten Badung, tertera atas nama : **I GUSTI** [REDACTED]

[REDACTED]-----
-Aseli sertipikat mana untuk keperluan ini telah diperlihatkan
kepada saya, Notaris;-----

-Bahwa keadaan dan kondisi dari tanah tersebut diatas telah diketahui
oleh Pihak Kedua sehingga kedua belah pihak beranggapan tidak perlu
diterangkan dan diuraikan lebih lanjut lagi dalam Akta ini; -----

-Sewa menyewa ini menurut keterangan kedua belah pihak telah terjadi dan diterima
baik dengan memakai syarat syarat dan ketentuan ketentuan sebagaimana yang telah
disetujui dan disepakati bersama sebagai berikut : -----

----- Pasal 1. -----

-Sewa menyewa ini dimulai dari sejak akta ini ditandatangani, dan dibuat serta
berlaku untuk jangka waktu selama 25 (duapuluh lima) tahun, dan telah diperpanjang
1 (satu) tahun sehingga masa sewa menjadi 26 (duapuluh enam) tahun dan dari sejak
akta ini ditandatangani Pihak Kedua diberikan Grace Periode 2 (dua) bulan dari sejak
akta ini ditandatangani sehingga berakhir pada tanggal **25-01-2049 (duapuluh lima
Januari duaribu empatpuluh sembilan)**.-----

----- Pasal 2. -----

Uang sewa untuk seluruh jangka waktu tersebut dalam pasal 1 di atas seluruhnya ditetapkan sebesar [REDACTED] per are per tahun, sehingga total harga keseluruhannya menjadi sebesar [REDACTED] [REDACTED] jumlah uang mana untuk seluruhnya diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua saat akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.-----

----- Pasal 3. -----

-Selama Pihak Kedua memenuhi kewajiban kewajibannya sebagai penyewa dengan tertib, maka pihak pertama atau mereka yang mendapat hak haknya tidak berhak untuk membatalkan sewa menyewa ini. -----

----- Pasal 4. -----

-Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa Pihak Kedua dapat menjalankan hak haknya sebagai penyewa dari tanah tersebut tanpa mendapat gangguan hukum dari pihak lain. -----

----- Pasal 5. -----

-Pihak Kedua hanya dapat menggunakan tanah yang disewanya tersebut untuk tempat tinggal dan tempat usaha dengan memakai syarat syarat : -----

- a. izin yang diperlukan dari instansi yang berwenang untuk mendirikan bangunan yang dimaksud diurus oleh Pihak Kedua sendiri dan Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri akan membantu Pihak Kedua dalam proses pengurusan izin mendirikan bangunan (IMB) tersebut dengan seluruh biaya yang timbul ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua; -----
- b. bentuk, ukuran dan bahan bahan dari bangunan tersebut ditetapkan oleh Pihak Kedua sendiri; -----

c. bangunan yang telah didirikan Pihak Kedua di atas tanah yang disewanya tersebut setelah masa sewa berakhir menjadi milik Pihak Pertama **kecuali bangunan yang bersifat bongkar pasang (Knock Down)** tanpa kewajiban untuk membayar ganti rugi berupa apapun juga kepada Pihak Kedua, sehubungan dengan ini Pihak Kedua diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk membangun diatas tanah yang disewanya tersebut dan untuk keperluan itu menghadap dimana perlu, mengurus ijin ijin yang diperlukan, membayar biaya biaya dan bea bea dan selanjutnya mengerjakan segala sesuatu hingga selesai.-----

----- Pasal 6. -----

-Pihak Kedua diwajibkan merawat dan memelihara apa yang disewanya tersebut dengan sebaik baiknya, termasuk bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut dan semua biaya untuk itu ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua sendiri. -----

----- Pasal 7. -----

-Selama perjanjian sewa menyewa ini berjalan dan berlaku maka beban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut menjadi tanggung dan pembayaran Pihak Kedua sesuai dengan luas tanah yang disewa **sesuai dengan luas tanah yang disewa.**-----

----- Pasal 8. -----

-Pihak Kedua diwajibkan memenuhi peraturan peraturan yang ada atau kelak diadakan oleh pihak yang berwajib mengenai pemakaian bangunan bangunan dan pekarangan pekarangan dan segala pelanggaran atas peraturan peraturan itu menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kedua sendiri. -----

----- Pasal 9. -----

-Pihak Kedua diperbolehkan untuk memindahkan hak sewa ini baik sebahagian maupun seluruhnya kepada pihak lain, dengan memberitahukan hal tersebut terlebih dahulu kepada Pihak Pertama.-----

----- Pasal 10. -----

-Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri memberikan prioritas utama kepada Pihak Kedua untuk menyewakan sisa tanah ini yaitu seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan harga sebesar [REDACTED] [REDACTED] untuk jangka waktu 26 (duapuluh enam) tahun, sehingga total harga keseluruhannya menjadi sebesar [REDACTED]

[REDACTED] akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagai tanda jadi dan Pihak Kedua wajib melakukan pembayaran atas perluasan sewa tersebut 6 (enam) bulan setelah akta ini ditandatangani atau pada tanggal 25-05-2023 (duapuluh lima Mei duaribu duapuluh tiga) dan dilanjutkan dengan dibuatkan akta sewa menyewa tersendiri.-----

-Apabila setelah 6 (enam) bulan Pihak Kedua tidak membayar perluasan sewa tersebut diatas maka uang tanda jadi tersebut diatas menjadi milik Pihak Pertama untuk sepenuhnya sebagai sanksi kelalaian Pihak Kedua dan Pihak Pertama berhak menyewakan sisa tanah tersebut kepada Pihak lain.-----

----- Pasal 11. -----

-Pihak Kedua diberikan hak opsi dan prioritas utama memperpanjang kembali masa sewa tanah tersebut dengan syarat syarat dan harga pasaran pada saat itu dengan ketentuan Pihak Kedua harus sudah menyampaikan keinginan untuk memperpanjang tersebut 1 (satu) tahun sebelum masa sewa berakhir.-----

----- Pasal 12. -----

-Apabila jangka waktu sewa menyewa ini telah berakhir atau batal, maka Pihak Kedua diwajibkan mengosongkan tanah tersebut dalam jangka waktu

1 (satu) bulan terhitung dari hari berakhirnya atau batalnya sewa menyewa ini dan menyerahkan tanah tersebut kepada Pihak Pertama.-----

-Apabila dalam batas waktu yang telah ditetapkan itu ternyata bahwa bangunan tersebut belum berada dalam keadaan kosong atau belum diserahkan kepada Pihak Pertama, maka dengan lewatnya batas waktu itu saja telah cukup menjadi bukti yang nyata akan kelalaian Pihak Kedua sehingga peringatan dengan surat juru sita atau surat surat lain yang serupa dengan itu tidak diperlukan lagi, maka Pihak Pertama berhak untuk mengosongkan sendiri bangunan tersebut bilamana perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib dan semua biaya yang diperlukan untuk itu ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua sendiri. -----

----- Pasal 13. -----

-Apabila salah satu pihak meninggal dunia sebelum perjanjian ini dilaksanakan, maka perjanjian ini dengan sendirinya diteruskan dan berlaku antara pihak yang masih hidup dengan ahliwaris dari pihak yang meninggal dunia itu atau antara sesama ahliwaris mereka bilamana kedua duanya meninggal dunia.-----

----- Pasal 14. -----

-Ongkos akta ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua sedangkan pajak dari sewa menyewa ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama.-----

----- Pasal 15. -----

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggungjawab sepenuhnya atas hal tersebut diatas dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.-----

----- Pasal 16. -----

-Kedua belah pihak memilih tentang hal ini dan segala akibatnya tempat kediaman hukum yang sah dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Denpasar. -----

----- DEMIKIANLAH AKTA. -----

-Dibuat dan dilangsungkan di Kuta Badung, pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini, hadir pula dihadapan saya, Notaris dan ikut serta menandatangani akta ini sebagai saksi dan persetujuannya yaitu Tuan I GUSTI [REDACTED]
[REDACTED] (anak kandung dari Tuan I GUSTI [REDACTED]
[REDACTED] lahir di Pererenan, pada tanggal 23-05-1991 (duapuluh tiga Mei seribu sembilanratus sembilanpuluh satu), Karyawan Honorer, bertempat tinggal di Banjar Batu Pererenan, Kelurahan/Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : [REDACTED]
[REDACTED], dengan dihadiri pula oleh Nyonya Ni Made Atik Sutiari, lahir di Badung pada tanggal 03-07-1981 (tiga Juli seribu sembilanratus delapanpuluh satu), pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : [REDACTED] dan Nyonya Caecilia Indah Tripurbandari, lahir di Ampenan pada tanggal 03-04-1977 (tiga April seribu sembilanratus tujuh puluh tujuh), pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : [REDACTED], kedua duanya bertempat tinggal di Kabupaten Badung, pegawai kantor Notaris, sebagai saksi saksi.-----

-Akta ini dengan segera setelah dibacakan oleh saya Notaris, kepada para penghadap dan saksi saksi, ditandatangani para penghadap, kemudian oleh saksi saksi dan saya, Notaris. -----

-Dilangsungkan dengan tanpa memakai perubahan.-----

-Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-----

-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----



(EDDY NYOMAN WINARTA, SH)